STUDIO LEGALE
Avv. Laura Marozzo
Specialista in diritto della persona, delle relazioni familiari e dei minorenni

TRIBUNALE DI AOSTA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
Divisione endoesecutiva Rg. N. 1072/2021 nell'abito della procedura esecutiva immobiliare n. 2/2021

Giudice dell'esecuzione: Dott.sa Giulia De Luca
Creditore procedente: BPER CREDIT MANAGEMENT s.c.p.a. per BPER BANCA S.p.A. (oggi KNICKS SPV S.r.l.)
Professionista delegato: Avv. Laura Marozzo
Custode giudiziario: Avv. Laura Marozzo con studio in Aosta, via Porta Pretoria n. 19, Aosta (tel. 0165 34951).
Il sottoscritto Avv. Laura Marozzo, con studio in Aosta (AO), alla Via Porta Pretoria n. 19,

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 21.03.2022, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. 2/2021, con delega per il compimento delle operazioni di vendita al sottoscritto avvocato secondo le modalità di cui all'art. 569 c. 3 c.p.c. e il provvedimento del G.E. reso all'udienza del 7.10.2026,

COMUNICA

che il **giorno 08.01.2027 h. 9.00** presso il **Tribunale di Aosta, in via C. Ollietti, 1, aula piano terra**, si procederà alla vendita **senza incanto**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei seguenti beni immobili, relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato, analiticamente descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Comè Paolo, redatta in data 06.08.2021, ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, prezzo da perizia € 355.860,00

Prezzo base per questo esperimento: € 45.939,32 (ottavo esperimento di vendita)

Offerta minima: € 34.454,49

Cauzione (10% prezzo offerto)

La vendita non è soggetta a IVA. Il bene è intestato a privati e non a società.

Aumenti minimi in caso di gara: € 1.500,00

Si da atto che il bene oggetto di esecuzione potrebbe subire una diminuzione del prezzo al mq atteso il possibile avvio da parte del Comune di Charvensod di procedura di variante non sostanziale al PRGC in vigore interessante la zona Cd1 Loc. le Plan de Sérémont

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DI TERRENO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 4 PARTICELLE SITO IN COMUNE DI CHARVENSOD LOC. LE PLAN DE SEREMON

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

Piena proprietà dell'intero terreno residenziale, della superficie commerciale di mq 3.954,00, sito in Charvensod (AO), Loc. Le Plan de Sèrémon

DATI CATASTALI: lotto costituito da n. 4 particelle e censito presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali ed Ipotecari "ex Catasto" al Comune censuario di Charvensod come segue:

- foglio **n. 21, particella 308 sub**. – (catasto terreni), sezione urbana –, partita 2765, scheda-, porzione-, qualità/classe Prato Irriguo, classe 4, superficie 279, deduzione-, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod – Frazione Plan de Sérémon, piano: Terreno.
- foglio **n. 21, particella 358 sub.** – (catasto terreni), sezione urbana –, partita -, scheda-, porzione-, qualità/classe Pascolo, classe 1, superficie 1366, deduzione-, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 2,82 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod – Frazione Plan de Sérémon, piano: Terreno.
- **foglio n. 21, particella 531 sub.** – (catasto terreni), sezione urbana –, partita 3404, scheda-, porzione-, qualità/classe Seminativo - classe 3, superficie 1836, deduzione-, reddito agrario 4,27 €, reddito dominicale 1,71 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod – Frazione Plan de Sérémon, piano: Terreno.
- **foglio n. 21, particella 533 sub.** – (catasto terreni), sezione urbana –, partita 3404, scheda-, porzione-, qualità/classe Incolto Produttivo - Classe U, superficie 473, deduzione-, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod – Frazione Plan de Sérémon, piano: Terreno.

COERENZE E SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

Gli immobili in oggetto consistono in n. 4 particelle site in comune di Charvensod in Località Le Plan de Sérémon e sono poste a valle della Strada Regionale n. 18 alla chilometrica 10+VIII.

La località Plan de Sérémon si trova a circa 12 km dal Capoluogo della Regione, Aosta, posto più a valle, ed a 7 km dalla nota stazione turistica, sita in comune di Gressan, Pila, posta più a monte.

Gli immobili in oggetto formano un lotto di forma pressoché rettangolare (Foglio n. 21 particelle n. 358-531-533) con una piccola "appendice" a sud (Foglio n.° 21 particella n. 308).

Il lotto è direttamente confinante a sud con la Strada Regionale n. 18 (foglio n. 21 particella n. 308) e la sua posizione cartografica "media" del lotto è desunta dalla lettura delle coordinate derivanti dal Geo Navigatore SCT (Sistema delle Conoscenze Territoriali) della Regione Autonoma Valle d'Aosta e risulta essere: UTM-ED50: X-369.554,60 - Y-5.062.840,57; UTM-WGS84: X-- 369.472,42 - Y= 5.062.641,95; GEOGRAFICHE WGS84: Long.= 7,323183 - Lat. 45,705026 (7° 19' 23,46" - 45° 42' 18,093").

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**3.954,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di mercato dell'immobile della quota di 1/3 nello stato in cui si trova:	**€ 118.643,72**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le particelle presentano le seguenti forme:

- foglio n. 21 particella n.° 308 trapezoidale:
- foglio n. 21 particella n.° 358 rettangolare;
- foglio n. 21 particella n.° 531 ad "L";
- foglio n.21 particella n.° 533 rettangolare.

Il lotto presenta una conformazione generale con pendenza longitudinale in senso sud/nord con differenziazione da tratti più pendenti (tipo scarpate) a tratti più pianeggianti. Le varie particelle del lotto in parte presentano zone in cui vi è la presenza di vegetazione spontanea (arbusti, alberi di betulla, alberi tipo pino/abete, cespugli, ecc.) ed in parte porzioni utilizzate a prato ed a pascolo. Su parte delle particelle in oggetto

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

è presente un sentiero, non censito né sulle mappe catastali né sulla rete sentieristica riportata sul Geo Navigatore SCT (Sistema delle Conoscenze Territoriali) della Regione Autonoma Valle d'Aosta. Su parte del lotto e nelle vicinanze sono presenti, come verificato presso l'ufficio tecnico comunale, la rete dell'acquedotto comunale (tubazione, idrante, pozzetti) e la rete della fognatura comunale (tubazione, pozzetti, ecc.). In loco, durante il sopralluogo, sono stati inoltre ritrovati alcuni termini di confine che hanno permesso di inquadrare la posizione dell'intero lotto in oggetto.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali: Gli immobili oggetto di stima non si configurano come condominio quindi non vi sono spese condominiali in essere.

Spese Comunali: In merito alla I.U.C./I.M.U. è stato trasmesso un riepilogo, con allegata la relativa documentazione inerente, per gli anni 2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021 per un totale di inadempienza pari a € 2.529,00. Si riporta per maggior precisione che per l'anno 2015 è stato emesso un Avviso di Accertamento e Contestuale Atto di Irrogazione delle sanzioni Amministrative Tributarie (n. 846 del 17/11/2020 – Prot. n. 14648 del 17/11/2020).

Spese Consortili. In merito alle spese Consortili, in riferimento agli immobili censiti in Charvensod al foglio n. 21 particelle n. 308-358-531-533, seppur inseriti all'interno del comprensorio del Consorzio, non vi sono a carico né oneri a debito né oneri a credito.

APE: I beni in oggetto consistono in terreni i quali, per loro natura, non hanno e sono soggetti alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

IVA: I beni oggetto di stima risultano intestati a persona fisica pertanto la vendita degli stessi non comporta il pagamento dell'I.V.A a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Formalità/ Vicoli e oneri Generali: L'immobile e i suoi proprietari dovranno sottostare ai dettami delle prescrizioni come da certificazione di destinazione urbanistica, alla normativa urbanistica agli strumenti urbanistici ed alla normativa di settore vigente.

Censi, livelli i usi civici: i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del 06/08/2021 non sono state rinvenute altre informazioni/notizie in merito allo stato di disponibilità/indisponibilità.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pratiche edilizie. Nessuna pratica edilizia: in riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/ edilizie collegate.

Situazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.C. Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.° 33 del 02/10/2013 pubblicata in data 29/10/2013, l'immobile ricade in zona Ba17- Cd1. Zona di P.R.G.C. Ba17: Immobili distinti al comune censuario di C598 Charvensod al Foglio n.° 21 particella/e numero/i 308; Zona di P.R.G.C. Cdl: Immobili distinti al comune censuario di C598 Charvensod al Foglio n. 21 particella/e numero/i 358-531-533; (vedere sezione "allegati"). Oltre agli estratti riportati si rimanda al P.R.G.C. reperibile sul sito e/o telematicamente e/o presso gli uffici comunali competenti). Regolamento Edilizio vigente, in forza di delibera Regolamento Edilizio Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22/12/20142669, l'immobile ricade in zona Ba17-Cdl. Zona

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

di P.R.G.C. Ba17: Immobili distinti al comune censuario di C598 Charvensod al Foglio n. 21 particella/e numero/i 308; Zona di P.R.G.C. Cdl: Immobili distinti al comune censuario di C598 Charvensod al Foglio n. 21 particella/e numero/i 358-531-533; (vedere sezione "allegati"). Oltre agli estratti riportati si rimanda al P.R.G.C. reperibile sul sito e/o telematicamente e/o presso gli uffici comunali competenti). Certificato di Destinazione Urbanistica vigente, in forza di delibera Rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Charvensod a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Folletto Geom. Affilio in data 17/05/2021.

CONFORMITA' EDILIZIA:
CRITICITÀ: **NESSUNA**
In riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/ edilizie collegate.

CONFORMITA' CATASTALE:
In riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/ edilizie collegate.

CONFORMITÀ URBANISTICA:
CRITICITÀ: **NESSUNA**
In riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/ edilizie collegate.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:
In riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/ edilizie collegate; l'intestazione risulta corretta/corrispondente.

ALTRE CONFORMITÀ:
CRITICITÀ: NESSUNA
Conformità tecnica impiantistica: in riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/ edilizie collegate e neppure parti impiantistiche.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI
Sull'immobile gravano le seguenti formalità:
● Iscrizioni*:*
- ipoteca giudiziale iscritta il 24/4/2024 c/o l'Agenzia del Territorio di Aosta - Servizio Pubblicità immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part.466 Reg. Gen 4004 favore di ITS Jerusel Gildo S.r.l. derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Aosta del 15/10/2020 Rep.122 Importo ipoteca Euro 8.129,40, Importo capitale Euro 4.974,79. La formalità è riferita solamente alla quota di 1/3 di piena proprietà degli immobili oggetto della presente perizia di stima.
- ipoteca giudiziale iscritta l'11/06/2020 c/o l'Agenzia del Territorio di Aosta - Servizio Pubblicità immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 671 - Reg. Gen. 3869, a favore della BPER BANCA SPA, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna del 14/02/2018 Rep. 884. Importo ipoteca: € 73.355.57, Importo capitale: € 71.355,57. La formalità è riferita solamente alla quota di 1/3 di piena proprietà degli immobili oggetto della perizia di stima.
- **ipoteca giudiziale attiva**, iscritta il 27/09/2018 c/o l'Agenzia del Territorio di Aosta - Servizio Pubblicità Immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 1154 - Reg. Gen. 8877, a favore di I.D.G. S.P.A., derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Alba sede: Cuneo (CN) del 13/04/2018 Rep. 274. Importo ipoteca: € 2411.07,

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

Importo capitale: € 2000.00. La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 di piena proprietà degli immobili oggetto della perizia di stima.

- ipoteca giudiziale iscritta il 28/02/2018 c/o l'Agenzia del Territorio di Aosta - Servizio Pubblicità Immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 241 - Reg. Gen. 1829, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna del 21/02/2018 Rep. 998/2018. Importo ipoteca: € 35.962.22; Importo capitale: € 29.946.85. La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 di piena proprietà degli immobili oggetto della perizia di stima.

● Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 05/02/2021 c/o l'Agenzia del Territorio di Aosta-Servizio Pubblicità Immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 842 - Reg. Gen. 1070, a favore di BPER BANCA S.P.A., derivante da Atto di pignoramento UNEP Tribunale di Aosta con sede in Aosta (AO) del 29/12/2020 Rep. 871. La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 di piena proprietà degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

- Domanda giudiziale di divisione trascritta c/o l'Agenzia del territorio di Aosta, Servizio pubblicità immobiliare di Aosta all'articolo reg. part. 773 Reg. gen. 886 del 28/01/2022. La domanda grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare.

Con il decreto i trasferimento si ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui all'art. 586 c.p.c..

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Termini e modalità di presentazione dell'offerta CARTACEA:

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo (€ 16,00), dovranno essere presentate personalmente o a mezzo procuratore legale, in busta chiusa, **con allegata dichiarazione di aver preso visione della perizia**, secondo le condizioni indicate nel presente avviso di vendita, presso lo studio del professionista delegato avv. Laura Marozzo, sito in Aosta (AO), alla Via Porta Pretoria n. 19, previo appuntamento telefonico da richiedersi ai numeri 0165/34951 e/o 347.9006468 e/o all'indirizzo e-mail marozzolaura@gmail.com, e con un **termine ultimo fissato entro le ore 13.00 del giorno 07.01.2027.**

Contenuto dell'offerta:

1. **L'offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in regola con le norme fiscali vigenti al momento della presentazione, **dovrà contenere**:

- Se persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se società, ditta o ente: dati identificativi, inclusa la sede e la P.IVA e/o C.F., recapito telefonico, cognome, nome, luogo e data di nascita e C.F. del legale rappresentante. In tal caso all'offerta dovranno essere allegati una recente visura camerale in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

all'offerente in udienza, nonché una copia fotostatica di un valido documento d'identità e del C.F. dell'offerente.

- La sottoscrizione da parte di tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire. A norma dell'art. 571 c.p.c. è consentita l'offerta per persona da nominare, a mezzo di procuratore legale.

- **I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (in caso di lotto unico, specificarlo) e del prezzo offerto**, **che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione**;

-il **termine (e il modo) di pagamento del prezzo** e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni. Questo deve essere specificato con l'indicazione esatta del giorno, del mese e dell'anno.

-L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

2. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
3. All'offerta **dovrà essere allegata:**

- **una fotocopia del documento di identità dell'offerente**,

4. un **assegno circolare non trasferibile intestato** a "Tribunale di Aosta P.E. 2/2021 AVV. LAURA MAROZZO", **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
5. fotocopia di detto assegno (fronte e retro) su unica facciata. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà immediatamente restituito, senza interessi.
6. All'esterno della busta contenente l'offerta saranno annotati, a cura del professionista delegato o di suoi incaricati, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito: il nome del Giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis e la data fissata per l'esame delle offerte.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIOEN DELL'OFFERTA TELEMATICA

- L'offerta telematica si intende tempestivamente depositata **se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia è generata entro le ore 13.00 del giorno 07.01.2027.**

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, entro le **ore 13.00 del giorno 07.01.2027**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Quanto alla **documentazione da allegare**, si rinvia alle modalità di presentazione dell'offerta cartacea. Per allegare la carta d'identità selezionare "Altro".

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

Qualora l'offerta sia formulata da più persone, occorre allegare copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo esenzioni.
Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Versamento della causa

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario (con descrizione: VERSAMENTO CAUZIONE) sul conto le cui coordinate sono: **TRIBUNALE DI AOSTA P.E. 2/2021 AVV. LAURA MAROZZO,** Banca di Credito Cooperativo Valdostana – BCCV - filiale di Aosta via Gramsci, IBAN: IT94 F085 8701 2110 0000 0001 112
La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte (ore 13.00 del 07.01.2027).
Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". **La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**
Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.
Al fine di semplificare le operazioni di restituzione della cauzione - in ipotesi di mancata aggiudicazione - si consiglia di inserire il dato relativo al proprio IBAN nell'apposita sezione prevista all'interno del modulo ministeriale di compilazione dell'offerta.

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

1. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano all'asta, dunque, collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. **Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato**
2. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita**. Le buste contenenti le offerte presentate in modalità cartacea** saranno aperte per l'esame delle offerte stesse, alla presenza degli offerenti. Tali offerte **saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche**.
3. In caso di offerta unica di importo pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e si provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente. In caso di offerta unica non inferiore al prezzo base, ma non superiore al prezzo base aumentato di un quarto, si provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente, salvo dissenso del creditore procedente o qualora non si ritenga di pervenire a migliore vendita mediante l'incanto e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
4. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
5. **All'esito del controllo, in caso di più offerte valide**, si procederà immediatamente alla **gara** (salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal professionista a tutti gli offerenti al termine dell'apertura delle buste), che si svolgerà con MODALITA' SINCRONA MISTA tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con offerte minime al **rialzo di € 1.500,00**, con **termine per ciascun rilancio di minuti tre dall'ultima offerta**.
6. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
7. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
8. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
9. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato, ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore a ¼, salvo che il delegato alla vendita ritenga di pervenire a migliore vendita mediante nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (e dell'art. 589 c.p.c., richiamato dall'art. 588 c.p.c.)

In particolare, ai sensi dell'art. 573 c. 2, 3, 4 c.p.c., si prevede che:

- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

- ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tenersi conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- la gara si conclude quando nel termine assegnato all'ultimo rilancio non sia stato superato da uno maggiore nel termine;
- se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente;
- non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara. La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

10. Nel caso in cui:
- non siano state depositate offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- le offerte non siano efficaci perché:
  – depositate oltre il termine stabilito,
  – offerta inferiore al prezzo determinato,
  – l'offerente non ha prestato cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto,
  – se l'offerta è inferiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., il giudice non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore procedente.

11. **Il pagamento del residuo prezzo** dovrà avvenire entro e non oltre il termine indicato nell'offerta (in caso di gara: con le modalità indicate in quella sede), oltre alla somma necessaria a coprire le spese di trasferimento determinato dal professionista (e da quest'ultimo comunicato entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione), con assegno circolare non trasferibile e intestato a "Tribunale di Aosta P.E. 2/2021 AVV. LAURA MAROZZO" (termine massimo di 120 gg dall'aggiudicazione, entro il quale dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo). Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Non è consentito il versamento del residuo prezzo a rate.
12. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Il professionista delegato presenterà (ai sensi dell'art.587 c.p.c. e 176 e 177 c.p.c. delle disp. att. del c.p.c.) istanza al giudice dell'esecuzione al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza e, all'esito della nuova vendita, il professionista delegato chiederà al giudice dell'esecuzione di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza
13. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Aosta o eleggere domicilio in Aosta, in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria civile delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aosta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'unità immobiliare pignorata è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta **dal Geom. Comè Paolo** da intendersi richiamata e trascritta.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità e obbligo del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materi amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzioni incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.
- La vendita avviene con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, comprese le corrispondenti quote di partecipazione ai beni comuni in casi di edifici

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

condominiali, ad eccezione:
  - delle pertinenze e degli accessori consistenti in beni identificati catastalmente in via autonoma da un proprio mappale o subalterno già al momento dell'inizio dell'esecuzione, di cui non sia stata fornita, nel pignoramento nella nota di trascrizione, un'indicazione espressa;
  - delle pertinenze e degli accessori esclusivi (non costituenti beni condominiali che, sebbene privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati affatto menzionati nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato, a meno che siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica ove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificate da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale.

- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
  In caso di immobili occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Si avverte l'aggiudicatario che l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e ss. D. L. vo 152/2006 e successive modificazioni/integrazioni, rimarrà a suo carico, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.
- Se il bene acquistato rientra nel demanio culturale, il Professionista delegato presenterà denuncia al Ministero dei Beni Culturali entro 30 giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'art. 59, c. 2, lett. b), del D. L. vo 42/2004, in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

Ogni richiesta di agevolazione fiscale deve essere indicata nella domanda.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento (anch'essi a carico dell'aggiudicatario).

In caso di richiesta **ex art. 41 T.U.B.** (D.L. vo 385/1993), da formularsi da parte del creditore che fosse titolare di credito derivante da mutuo fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione di ogni singolo lotto, detto creditore fondiario dovrà depositare con modalità telematica – entro il termine di sette giorni dall'aggiudicazione- unitamente al piano di ammortamento del mutuo un documento ove saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.41, comma 5, D.Lgs.01.09.1993 n.385), con precisazione delle condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare detta facoltà e con indicazione degli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate; il creditore fondiario dovrà altresì depositare con modalità telematica- entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo una nota riepilogativa del credito ove indichi l'ammontare dell'intero suo

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui al citato articolo) e confermi gli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario stesso vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate.

Il delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario da parte dell'aggiudicatario o assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del citato art. 41 e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo.

Fermo restando che:

- in base alla previsione dell'ultimo comma 4 del citato art. 41, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento diretto alla banca nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- ai sensi del comma 6 del citato art. 41: "*Il trasferimento del bene spropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 del codice di procedura civile".*

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Ai sensi dell'art.585 comma 3 c.p.c., **se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento** che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Pertanto gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al Professionista Delegato, in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la Banca.

Si precisa infine che non sono autorizzate, durante l'udienza di vendita, comunicazioni con l'esterno, neppure telefoniche.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Secondo i termini e le modalità di legge il presente avviso sarà notificato al debitore esecutato, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al custode, nonché affisso nell'albo del Tribunale di Aosta, pubblicato per estratto sul giornale "La Vallée Notizie", la "Gazzetta Matin" e "Newspaper Aste Tribunale di Aosta" e, ancora, inserito sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.pubblicomonline.it; www.tribunale.aosta.giustizia.it e www.pvp.giustizia.it

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista Delegato alla vendita Avv. Laura Marozzo, con studio in Aosta (AO), Via Porta Pretoria n. 19, previo appuntamento. Recapiti: tel. 0165/34951, 347.9006468, e-mail marozzolaura@gmail.com, p.e.c. avvlauramarozzo@cnfpec.it

Per la visione degli immobili e ogni profilo inerente la custodia è necessario rivolgersi all' Avv. Laura Marozzo, con studio in Aosta (AO), Via Porta Pretoria n. 19, previo appuntamento. Recapiti: tel. 0165/34951,

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468

347.9006468, e-mail marozzolaura@gmail.com, p.e.c. avvlauramarozzo@cnfpec.it**, alla quale possono essere richieste maggiori informazioni sul bene.**

Per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente dal Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it **o dal portale** www.astalegale.net **e dal sito www.tribunale.aosta.giustizia.it.**

Ai sensi dell'art. 591 bis c. 3 c.p.c., tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio; solo l'udienza fissata per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti per la vendita senza incanto avrà luogo nell'aula al Piano Terreno del Tribunale di Aosta in Via Ollietti,1, davanti al Professionista Delegato.

Aosta, lì 24 ottobre 2026

Avv. L. Marozzo

_____

Via Porta Pretoria n. 19 (11100) Aosta - Tel. Fax 0165.34951
e-mail: marozzolaura@gmail.com;
e-mail pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it
CF. MRZLRA77T63D912C – P.IVA 04606430967
cell. 347.9006468